

Département du Loiret

Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté
de Communes du Betz et de la Cléry (CCBC)

COMMUNE DE COURTENAY

MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU P.L.U.i.

Règlement écrit
(zone UI et zone 1AU)

2.2

Date	Modifications / Observations
février 2024	



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
urbanisme@terr-am.fr

DOSSIER :
E06864

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones d'activités existantes, situées sur les communes de Bazoches-sur-le-Betz, Chantecoq, Courtenay, Saint-Hilaire-les-Andréis, La Chapelle-Saint-Sépulcre et la Selle-sur-le-Bied.

Cette zone comprend **un secteur U1a**, à Courtenay, correspondant à l'ancienne zone de risques technologiques de l'usine Sidobre-Sinnova à l'intérieur de laquelle la réglementation interdit toutes activités nuisibles pour l'environnement industriel et urbain existant (existence d'activités commerciales dans cette zone notamment).

Cette zone comprend **un secteur U1c** correspondant d'une part à la chocolaterie de l'Anche sur la commune de Bazoches sur le Betz et d'autre part au site de l'ancien incinérateur appartenant au SAR (Syndicat d'aménagement rural).

Cette zone comprend **un secteur U1d** correspondant au garage automobile MAJ relocalisé suite aux travaux d'aménagement de l'A19.

Cette zone comprend également **un secteur U1s** correspondant à la zone industrielle du quartier de la gare qui intègre la fromagerie DEMELANARE et le site de stockage en vrac de céréales de la C.A.PRO.GA « La Meunière » situé sur le territoire de Courtenay au quartier de la gare. Il s'agit d'un établissement classé pour la protection de l'environnement. Dans ce secteur des dispositions particulières sont édictées de manière à respecter la distance d'éloignement de 50m imposée au titre de la prise en compte des risques technologiques liés au site de stockage C.A.PRO.GA. Ces dispositions sont reprises dans les orientations d'aménagement concernant les zones 1AU du secteur sud de Courtenay.

Cette zone comprend **un secteur U1m** correspondant au site des « Mousquetaires » au lieu-dit les « Caves Hautes » de la commune de Saint Hilaire les Andréis. Ce site est situé le long de l'A19.

Cette zone comprend un secteur U1h correspondant à une portion de la zone d'activité du Luteau, à Courtenay, au sein de laquelle une hauteur différente pour les nouvelles constructions est admise.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2
- Les constructions groupées à usage d'habitation
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Dans le secteur U1a, sont interdits :

- Les hôtels, restaurants, discothèques et activités commerciales ou de services assimilables.

Dans le secteur U1s

- Les constructions et installations de toute nature sauf celles visées à l'article UI2, alinéa i).

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Dans la zone UI proprement dite et dans les secteurs U1a, U1m, U1h et U1d:

a) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant en annexe du présent PLU, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, à l'exception des dépôts de véhicules hors d'usage.

c) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la construction des bâtiments autorisés dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

d) Pour les constructions ou installations existantes, autres que celles non interdites dans la zone et quelle que soit leur affectation, ne sont admis que :

d1- En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement de destination d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initiale.

d2- Les annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont situées à leur proximité immédiate et sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

d3- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants.

Dans le secteur U1c :

e) Sur la commune de Bazoches-sur-le-Betz, toutes constructions liées à l'exploitation de la chocolaterie, y compris les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin, ...).

f) Sur la commune de Bazoches-sur-le-Betz, la reconstruction en cas de sinistre, la modification, l'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants.

g) Sur la commune de Courtenay, toutes constructions nécessaires au syndicat d'aménagement rural pour assurer son exploitation : vestiaires, réfectoire, salle de réunion, ateliers et garages...

Dans le secteur U1a :

h) Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, services ou entrepôts commerciaux, à l'exclusion des établissements visés à l'article UI 1 ci-dessus.

Ces constructions pourront être soumises à des prescriptions spéciales visant notamment à assurer ou améliorer la protection et la sécurité des employés et des usagers.

Dans le secteur U1s :

i) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, l'aménagement, l'amélioration et l'entretien de la fromagerie DEMELANARE et du site de stockage de céréales en vrac de la C.A.PRO.GA « La Meunière » sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en termes de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

Les voies ouvertes à la circulation publique automobile (même privées) doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 6 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules desservant la zone, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain et de l'activité.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés par le pétitionnaire, sous réserve que les conditions pédologiques et géologiques le permettent.

Le pétitionnaire devra en outre intégrer tous dispositifs de collecte et éventuellement de prétraitement des eaux de pluie avant rejet dans le réseau ou avant dispositif d'infiltration.

3 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UI proprement dite et dans le secteur UIh :

1. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum :
 - De 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
 - De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19
 - De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le secteur UIc :

2. Toute construction ou installation pourra s'implanter à l'alignement des voies publiques ou des voies

En vert : ajout // **en-rouge barré** : suppression

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme
privées ouvertes à la circulation publique. En cas de retrait, les constructions neuves devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le secteur Uld :

3. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le secteur Ulm :

4. Toute construction doit respecter un recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'A19, en application à la réduction de la marge de recul de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.
Toute installation (parkings, espaces communs, espaces verts, ouvrage de gestion des eaux pluviales...) peut être implantés à l'alignement de l'emprise de l'A19.

Dans l'ensemble de la zone :

4. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans toutefois diminuer le retrait existant.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UI proprement dite et dans les secteurs Uld et Ulh :

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 m.

Dans le secteur Ulc :

2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Dans l'ensemble de la zone :

3. Toutefois, une implantation différente (y compris sur la limite séparative) peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour l'implantation de bâtiments de petit volume si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.
- b) Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 m.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU
- b) Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

1. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 80 %.

2. Toutefois une emprise supérieure peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faitage, toutes superstructures comprises, à partir du sol avant travaux. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée, garde-corps et acrotère.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

Hormis en secteur Uih, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 m.

En secteur Uih, la hauteur des constructions ne peut excéder 20 m.

3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone (cheminées, ...),
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A - Implantation des constructions et installations

Les quais, aires de déchargement ou de stockage, les aires techniques ou d'entretien, les parkings, s'ils sont perceptibles depuis la voie publique, doivent être masqués à la vue soit au moyen du bâti, soit au moyen de haies vives de type « brise vent » constituées d'arbustes d'essences locales (exclure les conifères).

B - Traitement des façades

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement du type enduit taloché fin.

L'emploi à nu d'un matériau destiné à être enduit et les imitations de matériaux sont interdits.

Les matériaux brillants sont à proscrire, hormis le verre. Les matériaux susceptibles de s'oxyder doivent être traités.

Les édifices techniques divers seront traités avec un souci particulier d'intégration au site.

C - Toiture

Le type des toitures est laissé libre.

D - Clôtures et espaces de transition

Les clôtures doivent être homogènes sur les voies d'accès : grillage vert à mailles large posées sur potelets métalliques de même couleur. Hormis en secteur UIm, leur hauteur sera limitée à 2 m.

En secteur UIm, leur hauteur sera limitée à 2.5 m.

Les clôtures donnant sur les parcelles agricoles ou naturelles voisines seront constituées de haies vives type brise-vent.

Ces dernières seront composées exclusivement d'arbustes d'essence locale : les conifères et lauriers palme sont à proscrire.

Privilégier l'assemblage de plusieurs essences pour éviter les haies monospécifiques.

E – Toutefois, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...), les équipements publics ou d'intérêt collectif.

En vert : ajout // ~~en rouge barré~~ : suppression

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Hormis en secteur Ulm, pour les établissements autorisés **dans la zone UI**, il doit être aménagé, au minimum 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés ou plantés.

Il est exigé la plantation d'au moins 6 arbres de haute tige par opération répartis en bosquets et d'essence locale (fruitiers, charmes, tilleuls, ...) qui devront être positionnés entre les espaces bâtis et l'espace agricole ou naturel limitrophe.

Proscrire les conifères.

Les voiries principales et aires de stationnement doivent être plantées d'une strate arborée et arbustive d'essence locale.

Les emprises accueillant les merlons doivent être intégrés par un accompagnement végétal paysagé composé notamment d'arbres de hautes tiges.

Les marges de recul par rapport à l'autoroute A19 feront l'objet d'un traitement paysager composé de strates herbacées, arbustives ou arborées d'essences locales sauf en raison de contraintes techniques liées à la salubrité et à la sécurité publique. Dans ce cas, le traitement paysager pourra se limiter à une strate herbacée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée qui constitue la zone d'extension urbaine privilégiée des communes pour les prochaines années.

Dans **les zones 1AU proprement dites**, à vocation principale d'habitat et situées aux bourgs, la construction d'habitations et de services urbains peut être admise à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de chaque zone et soit soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

La zone 1AU comprend deux secteurs spécifiques :

- **Le secteur 1 AU~~i~~**, qui concerne l'extension de la zone du Luteau sur la commune de Courtenay,
- **Le secteur 1 AU~~h~~** qui concerne une partie de l'extension de la zone du Luteau sur la commune de Courtenay, au sein de laquelle une hauteur différente pour les nouvelles constructions est admise.
- **Le secteur 1 AU~~b~~** correspondant aux communes de La Chapelle-Saint-Sépulcre et Saint-Loup-de-Gonois dont la nature des sols (humidité, faible absorption) et le caractère typologique traditionnel des parcelles a conduit à demander des caractéristiques particulières pour les terrains constructibles.
- **Le secteur 1 AU~~s~~** correspondant à un secteur de Courtenay dédié à la construction d'habitations, de services urbains et qui est situé en lisière du site de la C.A.PRO.GA « La Meunière », installation classée. Au titre des risques technologiques, des mesures particulières sont imposées dans ce secteur.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur 1 AU proprement dit, sont interdites :

- Les constructions et installations à destination agricole,
- Les constructions et installations à destination industrielle,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 1AU2,
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt sauf si celles-ci sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de service,
- L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les dépôts de véhicule susceptibles de contenir plus de 9 unités,
- Les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets,
- Les habitations légères de loisir,
- L'installation de caravanes isolées,
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières.

Dans les secteurs 1 AU~~i~~ et 1 AU~~h~~, sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AU~~i~~2,
- Les constructions groupées à usage d'habitation,
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En vert : ajout // **en-rouge barré** : suppression

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme

Dans l'ensemble de la zone 1 AU :

- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

Sous réserve des dispositions spécifiques applicables à l'intérieur des périmètres de protection définis au titre des servitudes d'utilité publique.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les constructions visées aux alinéas ci-dessous ne sont admises que sous réserve :

- de ne pas compromettre l'organisation rationnelle ultérieure de l'ensemble de la zone ;
- d'être immédiatement raccordables aux divers réseaux publics.

Dans la zone 1AU proprement dite :

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qu'il s'agisse d'habitat principal, secondaire ou touristique.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant en annexe du présent PLU, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.

c) Les installations classées strictement nécessaires aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

d) Les constructions spécifiques à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'équipement collectif, ainsi que l'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel, même artisanal. Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg. Elles doivent être compatibles avec la vie des bourgs et présenter un caractère de service pour les habitants des communes concernées.

Dans les secteurs 1 AU i et 1 AUh:

a) Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant en annexe du présent PLU, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, à l'exception des dépôts de véhicules hors d'usage.

c) Les affouillements et exhaussements de sols de plus de 2 m de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.

Dans le secteur 1 AUs :

a) Les affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, lorsqu'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt public.

En vert : ajout // **en-rouge-barré** : suppression

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme

b) Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter un éloignement d'au moins 50m par rapport au silo voisin au titre de la prise en compte des risques technologiques.

c) Les constructions spécifiques à usage de commerce, de bureaux, de services, ainsi que l'affectation d'une partie d'une d'habitation (ou d'une annexe à l'habitation) à un usage professionnel, même artisanal, sous réserve de respecter un éloignement d'au moins 50 m par rapport au silo voisin au titre de la prise en compte des risques technologiques.

Ces activités ne doivent générer ni bruit, ni circulation excessifs à l'intérieur du bourg.

Il est rappelé en outre, que toute intervention portant sur des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés dans le rapport de présentation sont soumis à déclaration préalable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tout en respectant les normes de sécurité, notamment en termes de visibilité. L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plateforme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules desservant la zone, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformes à la réglementation et aux normes en vigueur et être agréée par les sociétés distributrices.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain devront être réalisés par le pétitionnaire, sous réserve que les conditions pédologiques et géologiques le permettent.

Dans tous les cas, il est possible d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales, dont la mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

En vert : ajout // **en-rouge barré** : suppression

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme

Dans les secteurs 1AU i et 1 AUh :

Le pétitionnaire devra en outre intégrer tous dispositifs de collecte et éventuellement de prétraitement des eaux de pluie avant rejet dans le réseau ou avant dispositif d'infiltration.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitations,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) Dans la zone 1AU proprement dite, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

b) **Dans le secteur 1AUb**, en l'absence d'assainissement collectif, les parcelles devront avoir une surface minimum de 1500 m² pour toute construction d'un nouveau logement ou pour toute construction neuve à usage autre qu'habitation et nécessitant un assainissement, et ce en raison de la nature des terrains.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'alignement désigne la limite de fait de la voie privée ou de l'emprise publique, hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables.

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. Toute construction ou installation, peut être implantée à l'alignement.
2. En cas de retrait, les constructions neuves devront respecter un recul minimum :
 - De 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
 - De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19,
 - De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans les secteurs 1AUi et 1 AUh :

3. Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum :
 - De 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
 - De 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A6 et A19,
 - De 75 m par rapport à l'axe de la RD2060.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans l'ensemble de la zone :

4. Toutefois, un recul différent par rapport à l'alignement peut être admis :
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 m.
2. Les annexes de moins de 16 m² de surface de plancher et de moins de 3,50 m de hauteur et non visibles depuis l'espace public peuvent être implantées en limite ou en retrait.

Dans les secteurs 1AUi et 1 AUh :

3. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 m.
4. Toutefois, une implantation différente par rapport à la limite séparative (y compris sur la limite séparative) peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :
 - Pour l'implantation de bâtiments de petit volume si leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.

En vert : ajout // **en-rouge-barré** : suppression

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme

Dans l'ensemble de la zone :

5. Toutefois, un recul différent peut être admis :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux piscines enterrées.

Dans les secteurs 1AU~~i~~ et 1AU~~h~~ :

2. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 m.

Dans l'ensemble de la zone :

3. Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- Pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égoût du toit, ne peut excéder 4,50 m et la hauteur totale au faîtage (hors superstructures telles que cheminées ou antennes) ne pourra excéder 8 m. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ou du pignon concerné par la pente.

Dans le secteur 1AU~~i~~ :

2 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faîtage, toutes superstructures comprises, à partir du sol avant travaux. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

3 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 m.

4 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone (cheminées, ...).

Dans le secteur 1AU~~h~~ :

5 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur absolue est calculée au faîtage, toutes superstructures comprises, à partir du sol avant travaux. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

6 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 20 m.

7 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone (cheminées, ...).

En vert : ajout // **en-rouge-barré** : suppression

PLU Communauté de Communes du Betz et de la Cléry – Règlement d'urbanisme

Dans l'ensemble de la zone :

8 - ~~TOUTEFOIS~~, cette hauteur peut être dépassée si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AU proprement dite :

Se reporter à l'article UB11

Dans les secteurs 1AU~~i~~ et 1AU~~h~~ :

Se reporter à l'article UI 11

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la zone 1AU proprement dite :

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

2. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

3. Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement, sauf disposition spécifique légale pour certains types d'habitat.

Dans les secteurs 1AU~~i~~ et 1AU~~h~~ :

4. Pour les établissements autorisés dans le secteur il doit être aménagé, au minimum 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

5. Toutefois, cette règle peut ne pas s'appliquer si le service instructeur l'estime judicieux

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone 1AU proprement dite :

Se reporter à l'article UB13 **Dans les secteurs 1AU~~i~~ et 1AU~~h~~ :**

Se reporter à l'article UI 13 **Dans l'ensemble de la zone :**

Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...) ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.